

Medienkonferenz vom 15. Dezember 2009

Wohnraum statt Albtraum

Bilanz und Ausblick zur Stadtzürcher Wohnungspolitik

Alecs Recher:

Stadtentwicklung: Feuerwehr oder Brandstifter?

Walter Angst:

So können wir die Wende schaffen

Anhang:

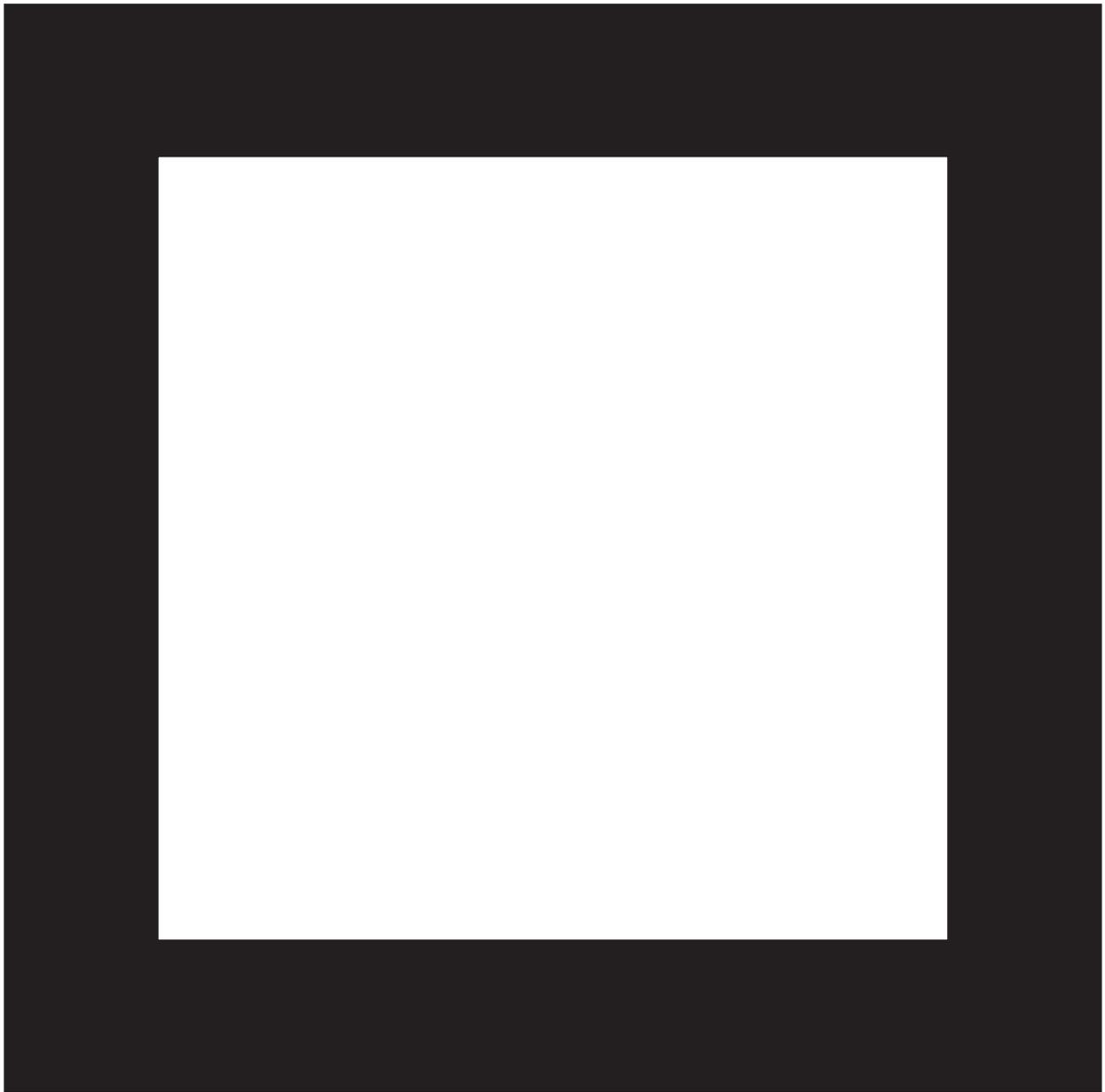
Aktuelle wohnpolitische Vorstösse der AL

Wohnraum statt Albtraum

AL 

Alternative Liste | www.al-zh.ch

**Wir lassen uns
nicht wegsanieren**
Liste 7



Alecs Recher:

Stadtentwicklung: Feuerwehr oder Brandstifter?

Der Zürcher Stadtrat hat mit seiner rot-grünen Mehrheit seit 1990 viel Positives erreicht. Aber in Fragen der Stadtentwicklung hat er sich seit der Ära Ledergerber-Martelli immer mehr dem Mehrwert- und Boomtown-Denken gebeugt. Bauwillige Grundeigentümer, Investoren und gute Steuerzahler will man in die Stadt holen. Das Nachsehen haben angesichts explodierender Boden- und Mietpreise Bewohnerinnen und Bewohner mit kleinem Portemonnaie, KMU's mit geringer Wertschöpfung, Kreative, die auf bezahlbare Nischen angewiesen sind. Statt gezielt Gegensteuer zu geben, hat die Stadtregierung diesen Verdrängungsprozess mit „Aufwertungs“-Massnahmen oft noch angeheizt. Statt Feuerwehr Brandstifter gespielt. Erst in den letzten Monaten sind angesichts des wachsenden öffentlichen Drucks vorsichtige Kurskorrekturen erkennbar.

Die Alternative Liste (AL) hat nicht erst jetzt, wo das Wohnproblem in aller Munde ist, sondern bereits in den vorherigen und während der ganzen jetzigen Legislatur in und ausserhalb des Parlaments beharrlich für bezahlbare Wohnungen gekämpft und der stadträtlichen Boomtown-Politik Paroli geboten:

Keine Wohnungen über 2'000 Franken: Bei allen Baurechtsverträgen für Genossenschaftswohnungen hat sich die AL stets dafür eingesetzt, dass 4-Zimmer-Wohnungen nicht mehr als 2'000 Franken kosten. Im Januar 2009 hat der Gemeinderat mit Zweidrittelmehr ein entsprechendes Postulat Angst überwiesen.

Motion für städtischen Wohnungsbau: Die im Januar 2007 überwiesene Motion von Walter Angst fordert die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung neben dem VBZ-Depot Hardau oder einem anderen geeigneten städtischen Areal.

Städtische Wohnüberbauung in Zürich-Nord: Mit einer im Rat breit unterstützten Einzelinitiative verlangt die Architektin Catherine Rutherford (AL) eine städtische Wohnüberbauung auf dem von der Stadt erworbenen Heineken-Areal im Leutschenbach-Quartier. Damit Wohnqualität und Preis stimmen, soll die bauliche Dichte reduziert und ein Abschreiber auf dem Landwert vorgenommen werden.

Baurecht Personalhäuser Waid: Das im Juli 2006 überwiesene Postulat Angst verlangt, dass das ganze Areal der Personalhäuser in der Waid ausschliesslich an gemeinnützige Bauträger abgetreten und die bestehenden Personalhäuser sanft renoviert werden.

Referendum Neufrankenschneise: Zusammen mit einer Mehrheit der Quartierbevölkerung hat sich die AL zur Wehr gesetzt gegen die Neuauflage einer verfehlten Verkehrsplanung aus den 50er-Jahren, den Abbruch zahlreicher Wohnhäuser und die Vertreibung der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Postulat Kalkbreite, Anfrage Binz: Ein einstimmig überwiesenes Postulat Recher verlangt in der Kalkbreite ein Vorgehen bei der Depotsanierung, dass ein möglichst langes Bleiben der Kultursquat

ermöglicht. In einer Anfrage zum Freiraumprojekt Binz schlug Walter Angst vor, die Stadt könnte dieses verhältnismässig grosse Areal dem Kanton abkaufen, um es einer sinnvolleren Nutzung zuzuführen als mit einem privaten Baurechtsnehmer eine Maximalrendite herauszuholen.

Referendum Stadtraum HB: Mit dem Referendum hat sich die AL – praktisch im Alleingang - gegen spekulative Dichte, wachsenden Citydruck in Aussersihl und drohende bauliche Einöde und für zahlbaren Wohnungsbau eingesetzt.

Offene Planung für SBB-Areale: Die SBB, einer der grössten Grundeigentümer auf Stadtgebiet, will betrieblich nicht mehr benötigte Areale mit Maximalprofit entwickeln und verhökern. Die AL fordert die Rückübertragung dieser Areale an die Stadt. Statt „kooperativer“ Mäuschelpolitik hinter verschlossenen Türen verlangen wir mit einem im Gemeinderat breit unterstützten Vorstoss eine Offene Planung unter Einbezug aller Betroffenen und allgemein eine forderndere Gangart gegenüber der Grossgrundbesitzerin SBB.

Räumliche Entwicklungs-Strategie (RES): Mit breitem Mehr überwiesen wurde im Januar 2009 ein AL-Postulat, das beim Projekt „RES“ neben baulichen und ökologischen die vermehrte Berücksichtigung von sozial-, wohn- und gewerbepolitischen Aspekten verlangt.

Motion Arealbonus/Minergie-P: Eine 2007 überwiesene AL-Motion verlangt, dass der Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen nur noch gewährt wird, wenn mindestens der Minergie-P-Standard erreicht wird. Die Umsetzungsweisung liegt zurzeit bei der Stadtentwicklungskommission.

10 Mio Franken für energetische Sanierungen städtischer Wohnliegenschaften: Gestützt auf eine 2007 überwiesene AL-Motion hat der Gemeinderat im Dezember 2009 einen Rahmenkredit von 10 Mio Franken bewilligt. Damit sollen energetische Zusatzmassnahmen bei Sanierungen ohne Mehrbelastung der Mieterschaft realisiert werden.

Walter Angst

So können wir die Wende schaffen

50 Prozent der 200'000 Stadtzürcher Haushalte verfügen über ein Haushalteinkommen von weniger als 6000 Franken. Sie sind auf Wohnungen angewiesen, die zwischen 1000 und 1800 Franken kosten.

Die Zahl der Einwohner/-innen der Stadt Zürich wird in den nächsten Jahren wegen zahlreichen Neu- und Ersatzneubauten weiter stark ansteigen. Es wächst jedoch auch die Zahl der Menschen, die wegen den hohen Mietzinsen an die Stadtränder und in die Agglomeration vertrieben werden.

Wer dieser zynischen Entwicklung nicht zusehen will, muss für eine griffige Regulierung des Wohnungsmarktes eintreten. Es braucht Massnahmen gegen die Spekulation und Vertreibung - ein Legislaturprogramm für zahlbaren Wohnraum.

Keine Aufwertung städtischer Liegenschaften

Mit dem Ja zur Initiative für zahlbare Wohnungen – über die voraussichtlich im Juni 2010 abgestimmt wird – können 2600 städtische Wohnungen dauerhaft dem Aufwertungszwang entzogen werden. Die vom Kanton vorgeschriebenen spekulativen Aufwertungen der Anlagewerte der städtischen Liegenschaften untergraben das Kostenprinzip und führen alle zehn Jahre zu teilweise massiv höheren Mieten. Sie sind unvereinbar mit den Prinzipien des kommunalen Wohnungsbaus, wie ihn die Stadt Zürich seit 90 Jahren erfolgreich praktiziert.

Abschreibungskredite für die PWG

Mit der Umsetzung des SP-Vorschlags, der Stiftung für die Erhaltung von preiswerten Wohn- und Gewerberäumen (PWG) mit Abschreibungsbeiträgen wieder Handlungsspielraum auf dem völlig überhitzten Liegenschaftenmarkt zu verschaffen, kann die PWG wieder Liegenschaften der Spekulation entziehen. Die Auszahlung solcher Beiträge ist seit der Gründung der Stiftung möglich*, wurde seither aber nur in zwei Ausnahmefällen ausgeschöpft. Zusammen mit SP, Grünen und CVP hat die AL im Rahmen der Budgetdebatte 3 Millionen Franken bereit gestellt, die im Jahr 2010 ausgerichtet werden können. Die AL fordert jedoch den Stadtrat auf, klare Vorgaben zu machen, dass diese Beiträge von der PWG nicht für teure Aufwertungsprojekte oder die Finanzierung von Schicki-Micki-Läden, sondern für die Bereitstellung von zahlbaren Wohn- und Gewerberäumen eingesetzt werden.

Einzelinitiative Schiller: Bauland beschaffen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Der heute bei rund 25 Prozent liegende Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann nur gehalten werden, wenn private Grundeigentümer Verantwortung übernehmen. Deshalb verlangt die AL, dass bei privaten Neubauprojekten ein Drittel der Wohnungen dauerhaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau freigegeben werden. Manuela Schiller zeigt mit ihrer am 25. November 2009 eingereichten Einzelinitiative einen Weg auf, wie dieses in der Stadt Zug erfolgreich in der Bauordnung verankerte Prinzip auch in Zürich umgesetzt werden kann.

Schon bevor neue baurechtliche Bestimmungen den Handlungsspielraum erweitern, muss die Stadt handeln. Möglichkeiten, die Bereitstellung von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger zu fördern, gibt es verschiedene. Jede dieser Möglichkeiten muss genutzt werden.

Zollfreilager: Vage Zusagen durchsetzen

Auf dem Zollfreilager will die Freilager AG 1000 Wohnungen bauen. Laut Stadtrat ist sie bereit, einen Teil für studentisches Wohnen freizugeben. Aus diesem Versprechen muss eine Vereinbarung werden. Die Bauordnung verlangt für das Freilagerareal einen Gestaltungsplan. Die Freilager AG hat dazu dem Stadtrat einen privaten Gestaltungsplan unterbreitet. Mit einer Einwendung und einer Motion fordert die AL den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans durch den Gemeinderat: wir wollen keine Privatabsprachen zwischen Grundeigentümern und Verwaltung.

Manegg: Es braucht einen öffentlichen Gestaltungsplan

Das gleiche gilt für die Manegg. Nachdem SP, Grüne und AL klargemacht haben, dass der von den Grundeigentümern vorgelegte Gestaltungsplan den heutigen Anforderungen an eine soziale und ökologische Stadtentwicklung nicht genügt, sind diese plötzlich zu Nachbesserungen bereit. Auch diese Zusagen müssen in eine feste Vereinbarung gegossen werden. Auch hier brauchen wir einen öffentlichen Gestaltungsplan und keine hinter den Kulissen zusammengeschusterten Absprachen.

SBB: In Altstetten muss die Immobilienabteilung Farbe bekennen

Seit einem Jahr diskutiert die Verwaltung im Auftrag des Gemeinderats mit der SBB Immobilien AG, ob eine offene Planung für die freierwerdenden Bahngrundstücke eingeleitet werden könne. Aus der Verwaltung hört man, dass bei diesen Gesprächen nichts herauskommen werde. Das klingt absurd. Immerhin will die SBB von der Stadt Zürich das 1000 Quadratmeter grosse Grundstück Geerenweg kaufen, um zwischen Bahnhof Altstetten und Aargauerstrasse ein weiteres Spekulationsprojekt – den Westlink – zu realisieren. Für die AL ist klar: Verkauft wird nur, wenn auf dem nächsten Filetstück der SBB zwischen Europa- und Duttweilerbrücke Genossenschaften zahlbares Bauland erhalten.

Hardturm: Grundeigentümer brauchen keine Geschenke

Auf dem Areal der ehemaligen Trainingsplätze beim Hardturm realisieren die Immobilien AG's der Familien Albers und Halter eines der ganz grossen Spekulationsprojekte. Ein Zehntel des Landes gehört der Stadt Zürich. Der Stadtrat will es für einen lächerlich tiefen Quadratmeterpreis von 1400 Franken abtreten. Für die AL ist klar: Städtisches Land darf nicht zu Tiefstpreisen an Immobilienfirmen verschertelt werden, die Maximal-Renditen anstreben. Verkauft werden darf nur, wenn die privaten Grundeigentümer im Gegenzug bereit sind, etwas für die Entwicklung der Quartierinfrastruktur zu tun und die soziale Durchmischung zu fördern.

Business-Appartements sind keine Wohnungen. Alterssiedlungen sind öffentliche Bauten

Als weitere planerische Massnahme verlangt die AL mit einer Motion eine Ergänzung der BZO, damit künftig Hotels, Zweitwohnungen und Business-Appartements nicht mehr auf die Wohnanteilsfläche angerechnet werden dürfen. Nur so macht es Sinn, für einen minimalen Wohnanteil zu streiten. Mit einem weiteren Vorstoss will die AL zudem Bauland für das Wohnen im Alter sichern. Alterssiedlungen und Altersheime gelten gemäss Planungs- und Baugesetz als öffentliche Bauten. Das Bauland kann mit entsprechenden Festlegungen im Zonenplan gesichert werden.

Preisbewusst bauen, Ersatzneubauten kritisch überprüfen...

Viele Vorschläge der AL zeigen Wege auf, wie die Stadt, ihre Wohnbau-Stiftungen und die Genossenschaften wieder zu Bauland kommen können. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist jedoch nur dann ein Mittel gegen die soziale Segregation, wenn Stadt und Genossenschaften auf die Realisierung teurer Neu- und Ersatzneubauten verzichten. Preiswert bauen können die Gemeinnützigen, wenn Wohnungsgrössen und Ausbaustandards beschränkt werden und schon bei der Planung die Kostenkontrolle im Vordergrund steht. Stadt und Genossenschaften müssen aber auch bereit sein, die geplanten Ersatzneubauten zu überprüfen. Wohnungen abzureissen, die von jener Hälfte der

Haushalte gebraucht werden, die über ein Einkommen von weniger als 6000 Franken verfügen, darf nicht zum guten Ton werden. Städtebauliche Verdichtungen sind so zu planen, dass der Bestand an günstigen Altwohnungen nicht zerstört wird.

...und die Zerstörung von preisgünstigem Wohnraum verhindern

In diesem Sinn gilt es auch, die 2000-Watt-Politik der Stadt Zürich zu überprüfen. Energetische Sanierungen, die zu einer massiven Erhöhung des Wohnflächenkonsums pro Person und zur Vertreibung von Altmietern/-innen führen, dürfen nicht gefördert werden. Fördermittel für Gesamtsanierungen sollen nur an jene Eigentümer ausbezahlt werden, die diese Fördermittel dauerhaft zur Vergünstigung der Mieten einsetzen. Liegenschaftsverwaltungen und Immobilienkonzerne sollen ihre Sanierungen so planen, dass weder Kündigungen noch massive Mietzinsanpassungen nötig werden.

Kündigungsschutz stärken statt Hass auf die Zuwanderer fördern

Und es braucht von der Stadt Zürich auch eine deutliche Stellungnahme zur Verbesserung des Kündigungsschutzes im Mietrecht. Rein renditemässig begründete Kündigungen müssen als missbräuchlich angefochten werden können. Es darf nicht sein, dass Hauseigentümer langjährige Mieter/-innen auf die Strasse stellen können, um auf dem von einem starken Zuwanderungsdruck geprägten Markt von Neumieter*innen massiv höhere Mieten zu kassieren.

* Mit der vom Volk 1985 angenommenen Initiative wurde nicht nur das Gründungskapital der PWG von 50 Millionen Franken bewilligt. Dem Gemeinderat wurde auch die Kompetenz für die - vom Gemeinderat später auf 3 Millionen Franken beschränkten - jährlichen Beiträge an die PWG erteilt. In der vom Volk angenommenen Initiative heisst es unter anderem: „Der Gemeinderat wird ermächtigt, der Stiftung die zur Verfolgung des Stiftungszwecks und zur Erhaltung des Stiftungsvermögens nötigen jährlichen Beiträge zu gewähren. Zulasten der vom Gemeinderat jährlich zu bewilligenden Beiträgen können Zuschüsse zu Verbilligung der Miet- oder Baurechtszinsen, in besonderen Fällen Abschreibungs- oder Sanierungsbeiträge gewährt werden zugunsten von Personen oder Personengruppen, deren Einkommen und Vermögen bestimmte Grenzen nicht überschreiten, sowie zugunsten von Kleinbetrieben, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, und von gemeinnützigen Organisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.“

M o t i o n von Niklaus Scherr (AL)

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten mit folgender Ergänzung von Art. 6 der Bau- und Zonenordnung:

Abs. 6 (neu)

Zweitwohnungen, Business-Appartments und dem Tourismus dienende Beherbergungsflächen werden nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet.

Ohne anderslautende Festlegungen gilt dies auch für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften.

Begründung:

Sinn und Zweck der in der BZO festgelegten Mindestanteile für Wohnnutzung ist die Sicherstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Ohne nähere Umschreibung in der kommunalen Bauordnung wird der Begriff Wohnen weit ausgelegt und umfasst auch nur temporär genutzte Zweitwohnungen (pied-à-terre) und Business-Appartments sowie touristische Hotelnutzungen.

Bei der Umzonung von Entwicklungsgebieten (Stadtraum HB, Maag-Areal, Hardturm-Areal, Zollfreilager etc.) wurde jeweils hart um Wohnanteile gerungen. Heute zeigt sich, dass auch gegen harten Widerstand erkämpfte höhere Wohnanteile oftmals durch Hotelnutzungen oder Business-Appartements „realisiert“ resp. nicht im Sinne der Antragsteller verwirklicht werden. Negative Beispiele sind geplante und teilweise bereits bewilligte Hotelnutzungen im Mobimo-Tower („Renaissance Zürich City-West“) und auf den Baufeldern C und B des Hardturm-Areals im geplanten Hochhaus von Patrick Gmür und in der angrenzenden Hofrandbebauung auf (25hours-Hotel) (Wohnanteil 30%), ein kürzlich ausgeschriebenes Vorentscheidsgesuch für ein Hotel an der Flüelastrasse 47 (40% Wohnanteil) neben dem Zollfreilager sowie planerische Absichten auf dem Zollfreilager einen Teil der Wohnnutzung durch Hotelbauten zu verwirklichen. Im Bereich von Stadtraum HB sind u.a. Business-Appartments und ev. auch Hotels geplant.

Die in diesen Entwicklungsgebieten festgelegten Wohnanteile sind heute schon an der kritischen Untergrenze. Wenn ein Teil davon jetzt für nomadisches und touristisches Gelegenheitswohnen zweckentfremdet wird, wird die angestrebte Mischnutzung faktisch vereitelt.

Parallel zum vermehrten Bau von Hotels zulasten der planerischen Wohnanteile steigt in den citynahen Gebieten die Zahl der nur noch als Zweitwohnungen genutzten pied-à-terre-Wohneinheiten.

P o s t u l a t von Niklaus Scherr (AL)

Der Stadtrat wird ersucht zu prüfen, ob er nicht im Hinblick auf eine Anpassung der BZO möglichst rasch einen Grundsatzentscheid für die Nichtanrechnung von Zweitwohnungen, Hotelnutzungen und Business-Appartements auf den Wohnanteil fällen und damit gestützt auf § 234 PBG (negative Vorwirkung) eine weiteres Unterlaufen der Wohnanteilsbestimmungen verhindern könnte.

Begründung:

Sinn und Zweck der in der BZO festgelegten Mindestanteile für Wohnnutzung ist die Sicherstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Ohne nähere Umschreibung in der kommunalen Bauordnung wird der Begriff Wohnen weit ausgelegt und umfasst auch nur temporär genutzte Zweitwohnungen (pied-à-terre) und Business-Appartments sowie touristische Hotelnutzungen.

Bei der Umzonung von Entwicklungsgebieten (Stadtraum HB, Maag-Areal, Hardturm-Areal, Zollfreilager etc.) wurde jeweils hart um Wohnanteile gerungen. Heute zeigt sich, dass auch gegen harten Widerstand erkämpfte höhere Wohnanteile oftmals durch Hotelnutzungen oder Business-Appartements „realisiert“ resp. nicht im Sinne der Antragsteller verwirklicht werden. Negative Beispiele sind geplante und teilweise bereits bewilligte Hotelnutzungen im Mobimo-Tower („Renaissance Zürich City-West“) und auf den Baufeldern C und B des Hardturm-Areals im geplanten

Hochhaus von Patrick Gmür und in der angrenzenden Hofrandbebauung auf (25hours-Hotel) (Wohnanteil 30%), ein kürzlich ausgeschriebenes Vorentscheidsgesuch für ein Hotel an der Flüelastrasse 47 (40% Wohnanteil) neben dem Zollfreilager sowie planerische Absichten auf dem Zollfreilager einen Teil der Wohnnutzung durch Hotelbauten zu verwirklichen. Im Bereich von Stadtraum HB sind u.a. Business-Appartments und ev. auch Hotels geplant.

Die in diesen Entwicklungsgebieten festgelegten Wohnanteile sind heute schon an der kritischen Untergrenze. Wenn ein Teil davon jetzt für nomadisches und touristisches Gelegenheitswohnen zweckentfremdet wird, wird die angestrebte Mischnutzung faktisch vereitelt.

Um weitere Zweckentfremdungen zu verhindern, muss der Stadtrat im Sinne einer Sofortmassnahme umgehend eine Aenderung der von Art. 6 der BZO beschliessen und in die öffentliche Auflage geben, um gestützt auf § 234 PBG allfällige Bewilligungsgesuche verweigern zu können.

M o t i o n von Walter Angst (AL)

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage für einen öffentlichen Gestaltungsplan für das Areal des Zollfreilagers in Albisrieden mit folgender Eckdaten zu unterbreiten:

- Mindestanteil von einem Drittel der vorgeschriebenen Mindestwohnnutzung für Wohnungen, die den Richtlinien des gemeinnützigen Wohnungsbaus entsprechen und nach den Richtlinien des städtischen Mietzinsreglements bewirtschaftet werden;
- keine Anrechnung von Zweitwohnungen, Business-Appartments und dem Tourismus dienenden Beherbergungsflächen auf den Wohnanteil;
- für Neubauten sind die Energiewerte von Minergie-P und für bestehende Bauten – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar - jene von Minergie zu erreichen. Die Energieversorgung soll zu mindestens 80 Prozent durch lokale Ressourcen und Energieträger gedeckt werden.

Im übrigen sollen die planerischen Vorgaben gemäss Auflage des privaten Gestaltungsplans Freilager Albisrieden übernommen werden.

Begründung:

Anlässlich der Festsetzung der Zentrumszone auf dem Areal des Zollfreilagers in Zürich-Albisrieden wurde für das ganze Areal eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (Art. 4 Abs. y BZO). Am 23. September hat der Stadtrat den Entwurf für einen privaten Gestaltungsplan aufgelegt.

Gemäss § 48 Abs. 3 kann die Gemeinde für bestimmte Areale eine Gestaltungsplanpflicht festlegen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Nach § 84 PBG kann die Gemeinde einen öffentlichen Gestaltungsplan festlegen, ebenfalls wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Da die Gestaltungsplanpflicht zwingend ein wesentliches öffentliches Interesse voraussetzt, ist die Voraussetzung für einen öffentlichen Gestaltungsplan automatisch gegeben. Das öffentliche Interesse ist zugleich auch sowohl im Hinblick auf die wohnpolitischen wie ökologischen Zielsetzungen (2000-Watt-Gesellschaft) zweifelsohne zu bejahen.

Art. 4 BZO lässt ausdrücklich offen, ob die Gestaltungsplanpflicht durch einen privaten oder einen öffentlichen Gestaltungsplan verwirklicht wird. Da die Voraussetzungen für einen öffentlichen Gestaltungsplan klar gegeben sind, ist diesem der Vorzug vor der privaten Variante einzuräumen. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan hat der Gemeinderat auch volle Gestaltungsfreiheit und ist nicht als blosse Genehmigungsinstanz an die privaten Vorgaben gebunden.

M o t i o n von Alecs Recher (AL)

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, die insbesondere in den städtischen Entwicklungs- und Umnutzungsgebieten an geeigneten Lagen Zonen für öffentliche Bauten für die Erstellung von Alterswohnungen vorsieht. Die Zonen sind so festzulegen, dass damit ein altersdurchmischtes, generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht wird.

Begründung:

Von 376'815 StadtbewohnerInnen Ende 2007 sind 21'064 über 80 Jahre alt. Die städtische Stiftung für Alterswohnungen (SAW) verfügt zurzeit über 1'828 Wohnungen. Auf der Warteliste waren Ende 2008 2'563 Personen resp. Paare. Knapp 600 davon gaben an, sie brauchten eine Alterswohnung wegen Kündigung. Ende 2004 war die Warteliste noch bei rund 1'400 Personen resp. Paaren (Zahlen nach Geschäftsberichten des Stadtrats und NZZ 9.11.2009). Angesichts der anrollenden Erneuerungswelle dürfte sich diese Zahlen künftig noch erhöhen.

Das stadträtliche Legislaturziel 2006-2010 „Wohnen für alle“ sieht den Bau von 200 zusätzlichen Alterswohnungen vor. Für die nächsten sechs Jahre sind bei der SAW derzeit sechs neue Siedlungen mit zusammen 358 Wohnungen in Planung. Ein lobenswerter Effort, aber das genügt nicht.

In den 27 städtischen Altersheimen wohnen ca. 2'000 Personen. In den städtischen Pflegezentren werden 1'615 Betten angeboten.

Sieht man von den Pflegezentren ab, bietet die Stadt rund 3'800, mit dem geplanten Zubau gut 4'100 Wohnplätze an. Zieht man von der Gesamtzahl der über 80-jährigen die Pflegebedürftigen ebenfalls ab, kommt man auf einen Anteil von gut 20%. Das ist weniger als der Anteil von städtischen und Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand.

Um den Anteil an gemeinnützigen und preisgünstigen Alterswohnungen spürbar zu erhöhen, sind jetzt auch planerische Vorgaben erforderlich. Gemäss § 60 Abs. 2 PBG kann für den Bau von Alterswohnungen statt einer normalen Wohnzone auch eine Zone für öffentliche Bauten festgelegt werden, da der Bau dieses Wohnungstyps nach PBG ausdrücklich im öffentlichen Interesse ist. Möglichkeiten dafür bieten sich u.a., um nur zwei Beispiele zu nennen, auf den beiden dem Kanton gehörenden Arealen des heutigen Kinderspitals und der ehemaligen Zeughäuser in der Binz,

Manuela Schiller
In der Ey 24
8047 Zürich

27. Nov. 2009
Gemeinderat von Zürich
Parlamentdienste

Stadt Zürich
Gemeinderat, Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach
8022 Zürich

Zürich, 25. November 2009

Einzelinitiative „Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 15 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich reiche ich in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs folgende Einzelinitiative ein:

Die Bauordnung der Stadt Zürich (AS 700.100) wird wie folgt ergänzt:

Art. 4 bis Gestaltungsplanpflicht für preisgünstigen Wohnungsbau (neu)

1 Für Gebiete, die im entsprechenden Ergänzungsplan speziell bezeichnet werden, ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der sicherstellt, dass mindestens ein Drittel der vorgeschriebenen Mindestwohnnutzung durch preisgünstige Wohnungen realisiert wird, die den Richtlinien des gemeinnützigen Wohnungsbaus entsprechen und nach den Richtlinien des städtischen Mietzinsreglements bewirtschaftet werden.

2 Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Zur Sicherung der Zweckerhaltung hat der Stadtrat ein Kaufs- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswertes, der bei zweckentsprechender Vermietung erzielt werden kann. Das Zweckentfremdungsverbot sowie das damit verbundene Kaufs- und Vorkaufsrecht sind als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Das Kaufs- und Vorkaufsrecht kann an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.

Begründung:

Bezahlbarer Wohnraum wird in der Stadt Zürich immer knapper. Zahlreiche preisgünstige Wohnungen fallen Sanierungen oder Abbrüchen zum Opfer. Die städtischen Baulandreserven zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind nahezu erschöpft. Ein Grossteil der in den umgenutzten Industriebrachen gebauten Wohnungen werden von renditeorientierten Anlegern erstellt.

Hier muss die Stadt planerisch Gegensteuer geben. Bei der Umnutzung von Industriebrachen (z.B. Zollfreilager, Manegg), kantonaler oder SBB-Areale (z.B. Binz, Areal Kinderspital), aber auch bei Arealen, wo in grösserem Umfang Ersatzneubauten geplant sind, oder bei allfälligen

Neueinzonungen muss die Möglichkeit geschaffen werden, einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen zwingend vorzuschreiben. Das kantonale Planungs- und Baugesetz erlaubt den Gemeinden, bei einem wesentlichen öffentlichen Interesse für bestimmte Gebiete zwingend einen Gestaltungsplan vorzuschreiben.

Die Initiative will von diesem Instrument Gebrauch machen, um dem grossen öffentlichen Interesse am Bau bezahlbarer Wohnungen Nachachtung zu verschaffen. Die vorgeschlagene Ergänzung der Bauordnung lehnt sich eng an eine Regelung an, wie sie die Stadt Zug im September 2009 mit grossem Mehr beschlossen hat.

Mit freundlichen Grüssen



Manuela Schiller